

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



婚宴專門店
Wedding Banquet Specialist

PALACE BANQUET HOLDINGS LIMITED

首灃控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1703)

須予披露交易 收購使用權資產 深水埗西九龍中心7樓之新租賃

新租賃

董事會於2020年1月24日宣佈，宏長(本公司間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立有關該等物業之新租賃，租期由2020年5月1日開始至2026年4月30日(包括首尾兩日)，為期六年，作本集團開設新深水埗酒樓之用。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，西九龍中心管理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

根據香港財務報告準則第16號，該等物業之租賃將確認為使用權資產，金額為約28,400,000港元，乃參考根據新租賃將支付之租賃付款總額的現值計算得出。

上市規則之涵義

由於關於新租賃的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，新租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

背景

董事會於2020年1月24日宣佈，宏長(本公司間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立有關該等物業之新租賃，租期由2020年5月1日開始至2026年4月30日(包括首尾兩日)，為期六年，作本集團開設新深水埗酒樓之用。

新租賃

新租賃主要條款之詳情載列如下：

- 日期： 2020年1月24日
- 訂約方： (i) 西九龍中心管理，一名獨立第三方(為業主)
(ii) 宏長，本公司一間間接全資附屬公司(為租戶)
- 該等物業： 九龍深水埗欽州街37K號西九龍中心7樓701室
- 租期： 由2020年5月1日起至2026年4月30日屆滿(包括首尾兩日)，為期六年
- 總樓面面積： 約1,422.43平方米
- 免租期： 由2020年5月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)及由2023年4月1日至2023年4月30日(包括首尾兩日)，包括所有管理費、空調費、推廣費，但不包括差餉及所有其他租期內開銷
- 月租： (i) 2020年5月1日至2023年4月30日月租760,000港元；及
(ii) 2023年5月1日至2026年4月30日月租832,200港元；及
包括所有管理費、空調費、推廣費，但不包括差餉及所有其他租期內開銷。

新租賃之租金乃由業主與宏長考慮到該等物業鄰近之可資比較物業之當前市價及就西九龍酒樓的物業向業主支付之租金後，經公平磋商釐定。

- 差餉：** 租戶須支付香港政府對該等物業評估後所徵收的差餉。
- 服務費：** 由業主支付
- 推廣費：** 由業主支付
- 訂金：** 760,000港元(相當於一個月租金另加管理費、空調費及推廣費)，以保留該等物業，其將用於支付首月租金(包括管理費、空調費及推廣費)。倘租戶拒絕或未能簽立正式租約，業主將沒收訂金。
- 本集團已於2020年1月24日以內部資金來源支付訂金。
- 保證金：** 簽立正式租賃協議時須支付現金按金4,993,200港元(相當於六個月租金另加六個月管理費、空調費及推廣費)
- 印花稅：** 由訂約方按等額共同支付

月租付款、保證金及印花稅將以本集團內部資金來源支付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，該等物業之租賃將確認為使用權資產，金額為約28,400,000港元，乃參考根據新租賃將支付之租賃付款總額的現值計算得出。

訂立新租賃的理由及裨益

誠如招股章程「業務－業務策略－我們的酒樓擴展計劃」所披露，作為本集團擴張計劃的一部分，本集團計劃於截至2020年3月31日止年度在深水埗開設一間酒樓。本集團計劃於該等物業開設其新深水埗酒樓。

本集團目前於該等物業相同大樓的九樓經營西九龍酒樓及西九龍酒樓的業主即是該等物業之業主。該等物業之前租戶在該等物業經營一間中餐廳，主要提供粵菜服務，為西九龍酒樓之競爭對手。本公司得知，據董事所深知、全悉及確信，於前租戶遷出後，業主正為該等物業尋求新租戶。

此外，如招股章程「業務－業務策略－在香港開設更多酒樓以擴大我們的酒樓網絡及地理覆蓋」及「業務－業務策略－我們的酒樓擴展計劃」所披露，本集團計劃於其新酒樓發展宴會服務，以從全年更穩定收益來源及餐飲服務需求增漲獲利。故此，本公司計劃於該等物業經營該新酒樓，以專注發展宴會服務(而非餐飲服務)。這將確保本公司可在不需犧牲服務組合或與其現有的西九龍酒樓產生競爭的情況下擴大收入基礎。本公司會以獲分配作開設深水埗酒樓之用的所得款項淨額及內部資金來源為這一擴張撥資。

董事認為該等物業位置便捷、客流量大。因新酒樓建築面積更大，可容納更多舉辦宴會的餐桌，於該等物業開設新酒樓亦將讓本集團得以進一步拓闊其宴會服務方面的收益來源。此外，西九龍酒樓於過往及最新的財政年度(即截至2019年3月31日止年度)一直呈現正面的業績。因此，董事認為，該等物業將為開設新酒樓之好選址。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新租賃項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而新租賃乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且新租賃項下擬進行之交易的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

有關股份發售所得款項淨額用途的最新進展

茲提述(i)招股章程，涉及所得款項淨額用途；及(ii)本公司日期為2019年12月19日的中期報告，涉及有關所得款項淨額用途的最新消息。所得款項淨額約為92,734,000港元。

分配至開設新深水埗酒樓的所得款項淨額合共為約8,600,000港元。誠如招股章程「業務一業務策略—我們的酒樓擴展計劃」所披露，深水埗酒樓預期可容納合共420個座位，每名客戶預計消費介乎90.0港元至130.0港元。開設酒樓的總資本開支預期將為10,800,000港元，兩至三個月可達致收支平衡，投資回報期16至24個月。

基於董事對該等物業的估計，預期位於該等物業的新深水埗酒樓估計設有約600個座位及開設新深水埗酒樓的總資本開支預期約為14,000,000港元，而每名客戶的預期消費、收支平衡期及投資回報期維持不變。總資本開支將由獲分配作開設深水埗酒樓之用的所得款項淨額撥資約8,600,000港元及由內部資金來源撥資約5,400,000港元。

下表列載完成開設新深水埗酒樓後所得款項淨額用途的最新明細：

所得款項淨額用途	佔總額概約 百分比 %	實際所得款 項淨額 千港元	已動用金額 千港元	未動用所得 款項淨額 千港元
開設八間酒樓	76.1	70,557	(16,000)	54,557
翻新現有酒樓	14.1	13,063	(13,063)	—
推廣品牌	5.0	4,633	(1,688)	2,945
額外營運資金、策略投資及其他 一般企業用途	4.8	4,481	(4,429)	52
	<u>100.0</u>	<u>92,734</u>	<u>(35,180)</u>	<u>57,554</u>

訂約方之資料

本公司

本公司為一間投資控股公司，持有本集團所有附屬公司，以及其股份於聯交所上市(股份代號：1703)。本集團為香港一間全面服務式酒樓集團，提供粵式餐飲服務及宴會服務，包括婚宴服務。本集團以兩組品牌名稱經營中式全面服務式酒樓，即「煌府」及「煌苑」品牌。

宏長

宏長為一間於2019年12月30日根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。宏長為一間新註冊成立的公司，用於租賃該等物業及經營深水埗的新酒樓。其主要業務將為中式酒樓營運。

業主

業主(西九龍中心管理有限公司)為一間於1993年4月22日根據香港法律註冊成立的有限公司。業主亦為西九龍酒樓的現時業主。業主的主要活動為經營購物廣場。據董事所深知、全悉及確信，業主、其最終實益擁有人及其各自之聯繫人為本集團及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

上市規則之涵義

由於關於新租賃的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，新租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	首豐控股有限公司，一間於2018年6月7日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

「董事」	指	本公司董事
「西九龍中心管理」或「業主」	指	西九龍中心管理有限公司(前稱為海雄發展有限公司)，一間根據香港法律於1993年4月22日註冊成立的有限公司，為一名獨立第三方及於新租賃下屬該等物業的業主
「宏長」或「租戶」	指	宏長(香港)有限公司，一間於2019年12月30日根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司及綜合聯屬實體
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「新租賃」	指	西九龍中心管理(作為業主)與宏長(作為租戶)訂立日期為2020年1月24日的臨時租賃協議，內容關於租賃該等物業
「所得款項淨額」	指	由股份發售(扣除本集團應承擔的包銷費用及上市開支後)所得款項淨額
「該等物業」	指	九龍深水埗欽州街37K號西九龍中心管理7樓701室
「招股章程」	指	本公司日期為2019年1月31日的招股章程

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份發售」	指	於2019年2月15日進行公開發售及配售股份，以在聯交所主板上市
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西九龍酒樓」	指	位於九龍深水埗欽州街37K號西九龍中心管理7樓701室的酒樓，並由兆科有限公司以「煌府西九龍」品牌名稱經營

承董事會命
首灃控股有限公司
 主席
陳首銘

香港，2020年1月24日

於本公告日期，執行董事為陳首銘先生、陳曉平女士及錢春林女士；獨立非執行董事為陳冠遠先生、伍國棟先生及余銘維先生。